

附件 2:

潮州市优先发展产业工业项目监管指导意见

(征求意见稿)

为规范潮州市优先发展产业工业项目的监管工作，进一步推进土地供给侧结构性改革，保障优先发展产业项目土地供应，推动产业转型升级，根据有关法律法规及规章，结合我市实际，提出以下意见。

一、总体要求

潮州市优先发展产业工业项目监管坚持高质量引领原则，工业用地项目监管坚持“全方位、多部门联动”的原则。

二、监管措施

(一) 用地规模在 100 亩(含)以上的优先发展产业工业项目应经市人民政府同意，方能供地。用地规模在 15 亩以下的优先发展产业工业项目原则必须进入园区通用厂房，确需供地的应从严把握。

(二) 县区人民政府、凤泉湖高新区管委会作为优先发展产业工业项目监管的责任主体，负责与竞买申请人签订产业项目监管协议，并对项目投资者的履约情况进行核查。

(三) 产业项目监管协议应含以下约定

1. 项目单位须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之

日起 9 个月内取得项目《建筑工程施工许可证》，并严格按基建程序开工，原则上须一次性规划建设；分期建设的，须一次性规划且只能分两期建设，两期竣工验收后，可按首期开工建设认定。首期报建用地面积、建筑面积分别不能低于项目用地总面积、建筑总面积的 70%。

2. 项目在取得《建筑工程施工许可证》并严格按照基建程序自开工建设之日起 36 个月内（重大项目另行约定）须全面完成项目开发建设并正式投产，投产后的培育期为 1 年。

3. 项目单位如因自身原因，按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工建设日期逾期 6 个月（含）以上的，须向县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支付项目土地出让价款总额的 5% 作为违约金，在 1 个月内未交清违约金的，按日 1‰ 加收滞纳金；逾期 1 年未按时开工的，自然资源部门依法按照土地出让或者划拨价款的 20% 征缴土地闲置费；企业逾期 2 年未按时开工的，自然资源部门依法无偿收回国有建设用地使用权。因行政因素、不可抗力等非项目单位自身原因导致逾期的，经项目所在县区人民政府、凤泉湖高新区管委会确认后，开工时间可相应顺延。

4. 项目已开工建设，但协议约定时间内投资强度达不到产业项目监管协议约定要求的，企业应向县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支付项目土地出让价款总额 5% 的违约金；逾期 6 个月以上投产的，须向县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支

付项目土地出让价款总额 5%的违约金。因行政因素、不可抗力等非项目单位自身原因导致逾期的，经项目所在县区人民政府、凤泉湖高新区管委会确认后，投产时间可相应顺延。

5. 县区人民政府、凤泉湖高新区管委会应当对项目投产后的亩均税收进行考核，投产后 1 年作为培养期不考核亩均税收，从投产培育期满后的首个自然年算起，15 年内每 3 年作为一个周期对项目亩均税收进行考核，对每 3 年年均亩均税收未达到约定标准的，项目单位每次须向项目所在地的县区人民政府、凤泉湖高新区管委会支付项目土地出让价款总额的 10%作为违约金。

6. 对未能履约的项目单位，县区人民政府、凤泉湖高新区管委会应当组织自然资源、产业主管、市场监管、信用监管等相关部门依法依规进行处置。

项目单位如有违反法律法规、《国有建设用地使用权出让合同》和产业项目监管协议约定的，县区人民政府、凤泉湖高新区管委会依法依规处置，并将其纳入信用记录，向社会公布。

此外，产业项目监管协议还应当包括产业准入条件、开工时间、竣工时间、投产时间、投资强度、亩均税收、能效要求、环保措施、股权变更约束、退出机制、奖励措施等具体要求。产业项目监管协议中规定需要全部或部分收回土地、建（构）筑物情形及处置措施的相关条款，应当一并在《国有建设用地使用权出让合同》中明确。

三、保障措施

（一）各有关部门按照职责分工做好项目相关监管工作。

（二）如有本指导意见未规定情形，可提交市人民政府按“一事一议”决策。

（三）本指导意见由市工业和信息化局、市自然资源部门负责解释，根据执行情况适时修订。